CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ D'AUSTIN

RÈGLEMENT N^{O} 26-566

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N^{O} 16-431

ATTENDU QUE la municipalité a le pouvoir, selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), de modifier son règlement de lotissement;

ATTENDU QUE le règlement de refonte 16-23 du schéma d'aménagement et de développement de la MRC Memphrémagog est entré en vigueur le 11 avril 2024 et que le présent règlement se doit d'être concordant à ce règlement 16-23 et ses amendements subséquents, dans un délai de 2 ans;

ATTENDU QUE le contenu du document cité ci-avant énonce des orientations d'aménagement et de développement ainsi que des normes d'aménagement pour le territoire de la municipalité régionale de comté de Memphrémagog et, conséquemment, pour le territoire de la municipalité d'Austin;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné lors d'une séance tenue le 3 août 2026;

EN CONSÉQUENCE,
IL EST PROPOSÉ PAR : V. DINGMAN
ET APPUYÉ PAR : J. DE BLOIS

QUE LE CONSEIL ADOPTE LE RÈGLEMENT QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2. L'article 10 du règlement de lotissement n^{o} 16-431 de la municipalité d'Austin, concernant les définitions spécifiques, est modifié comme suit :

   a) En ajoutant dans l'ordre alphabétique, les définitions suivantes :

   « **« Bouclage de rue »** - Parachèvement du réseau de circulation par l'aménagement d'une voie dont le tracé emprunte, compte tenu des contraintes présentes, le plus court trajet entre le point de départ et le point de destination, réalisé pour des fins économiques, ou des fins d'utilité ou de sécurité publiques.

   « Corridor riverain » - Espace compris dans les 100 premiers mètres (328 pi) d'un cours d'eau et les 300 premiers mètres (984 pi) d'un lac. La mesure s'effectue à partir de la ligne des hautes eaux.

   « Riverain (lot ou terrain) » - Se dit d'un lot ou terrain qui est adjacent à un cours d'eau ou un lac. Dans le cas contraire, le lot ou terrain est considéré non riverain. »;

   b) En modifiant dans la définition du terme « Cours d'eau », ce qui suit :

      i) En remplaçant dans le 1er alinéa, le paragraphe 1^{o} par le suivant :

      « 1° De tout cours d'eau ou toute portion de cours d'eau que le gouvernement détermine par décret qui entre en vigueur à la date de sa publication dans la Gazette officielle du Québec ou à toute date ultérieure qui y est indiquée; »;

      ii) En ajoutant dans le 1er alinéa et au paragraphe 2^{o}, les mots « ou privée »;

c) En ajoutant dans la définition du terme « largeur mesurée sur la ligne avant », l'expression entre parenthèse « (frontage) »;

d) En remplaçant au complet la définition de « ligne naturelle des hautes eaux ou ligne des hautes eaux (LHE) par la définition suivante :

« Ligne des hautes eaux (LHE) » - Ligne servant à délimiter le littoral et la rive des cours d'eau et lacs. La ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

1° À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres;

S'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau. Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur les plans d'eau (cours d'eau et lacs);

2° Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, cette ligne des hautes eaux se situe à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau située en amont du barrage;

3° Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage;

À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit :

4° Si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de deux (2) ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au paragraphe 1° »;

e) En remplaçant au complet, la définition du terme « milieu humide » par la définition suivante :

« Milieu humide » - Milieu répondant aux critères prévus à l'article 46.0.2 de la Loi sur la qualité de l'Environnement (LQE), caractérisé notamment par des sols hydromorphes ou une végétation dominée par des espèces hygrophiles, tels un étang, un marais, un marécage ou une tourbière. »;

3. L'article 37 de ce règlement de lotissement, concernant l'interdiction de rue, est modifié en remplaçant l'ensemble de l'article par l'article qui suit :

« **Article 37 – Interdiction de nouvelle rue et prolongement de rue existante**

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, représenté par les zones de types UL sur le plan de zonage joint à l'annexe I du règlement de zonage, toute opération cadastrale liée à une nouvelle rue est autorisée sauf dans les zones de réserves identifiée comme des zones ULr sur le plan de zonage joint à l'annexe I du règlement de zonage. Dans les zones ULr toute opération cadastrale liée à une nouvelle rue est interdite.

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, toute opération cadastrale liée à une nouvelle rue est interdite.

Malgré ce qui précède concernant l'interdiction à l'extérieur du périmètre d'urbanisation :

1° Si située à l'intérieur d'un secteur de consolidation tel que cartographié à l'annexe X du règlement de zonage, toute opération cadastrale liée à une rue est autorisée (la délivrance d'un permis de lotissement incluant une nouvelle rue est assujettie au règlement de PIIA).

2º Si situé à l'extérieur d'un secteur de consolidation, tel que cartographié à l'annexe X du règlement de zonage, toute opération cadastrale liée à une rue existante (voie de circulation conforme, publique ou privée, incluant les bouclages, construite et ouverte à la circulation en date du 11 avril 2024) est autorisée aux conditions suivantes (la délivrance d'un permis de lotissement incluant le prolongement de rue est assujettie au règlement de PIIA) :

a) Le prolongement doit seulement permettre de boucler une rue d'un développement existant ou être réalisé pour des fins d'utilité et de sécurité publiques;

b) Le prolongement doit se faire sur une rue ayant une connexion à une rue publique entretenue, incluant les routes du réseau routier supérieur, ou à une rue privée conforme et entretenue.

De plus, dans les zones rurales de type « pe », toute nouvelle rue est interdite sauf dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble dûment approuvé en vertu du règlement relatif au PAE ou pour une rue publique dont le tracé projeté est montré au plan d'urbanisme. Le tout, sous réserve des règles ci-avant édictées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. »;

4. L'article 44 de ce règlement de lotissement, concernant une rue à proximité d'un cours d'eau, d'un lac ou d'un milieu humide, est modifié comme suit :

a) En ajoutant dans le titre, les mots « de protection ou d'utilisation durable »;

b) En insérant au 1er alinéa, entre les mots « milieu humide » et les mots « (sauf pour les voies de circulation conduisant…) », les mots « de protection ou d'utilisation durable »;

c) En ajoutant un 2e alinéa qui se lit comme suit :

« Cette distance ne s'applique pas pour des voies publiques constituant le parachèvement d'un réseau, devant permettre l'accès à un plan d'eau ou devant permettre la traversée d'un cours d'eau. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 300 m doit être assurée entre les deux traverses du cours d'eau. »;

5. L'article 47 de ce règlement de lotissement, concernant les dispositions concernant les chemins de débardage et forestiers, est supprimé. Les dispositions concernant ce sujet se retrouveront au règlement de zonage, dans la section sur les coupes forestières.

6. L'article 49 de ce règlement de lotissement, concernant les dimensions minimales des lots et terrains, est modifié comme suit :

a) Par la suppression, dans le tableau nº 3, dans la case correspondante à la section concernant les zones « Rurale », de la zone 5.16-RUpu de la première ligne, qui prévoit notamment une superficie minimale de 40 000 m^2. Cette zone a été supprimée du plan de zonage.;

b) Par l'ajout, dans le tableau nº 3, dans la case correspondante à la section concernant les zones « Récréo-touristique » et à la 2e ligne, la zone 2.3-RTc, lui attribuant ainsi notamment une superficie minimale de 4 000 m^2 et une largeur moyenne de 50 m;

c) Par la suppression, dans le tableau nº 3, dans la section concernant les zones « Récréo-touristique », de la 3e ligne au complet, qui représentait la zone 2.3-RTc avec une superficie de 3 000 m^2 et une largeur moyenne de 30 m notamment;

d) Par l'ajout, dans le tableau nº 3, dans la case correspondante à la section concernant les zones « Urbaine locale » et à la ligne de titre, les mots « et urbaine locale de réserve »;

e) Par l'ajout, dans le tableau nº 3, dans la case correspondante à la section concernant les zones « Urbaine locale » et à la 1re ligne, les zones 5.16-ULr et 5.34-ULr, leur attribuant ainsi notamment une superficie minimale de 3 200 m^2 et une largeur moyenne de 50 m;

f) Par la suppression, dans le tableau nº 3, dans la case correspondante à la section concernant les zones « Rurale en plan d'ensemble », des zones 3.1-RUpe et 5.1.A-RUpe de la 2e ligne, qui prévoit notamment une superficie minimale de 8 000 m^2;

g) Par l'ajout, dans le tableau nº 3, section concernant les zones « Rurale en plan d'ensemble », d'une nouvelle ligne pour les zones 3.1-RUpe et 5.1.A-RUpe, qui se lit comme suit :

ZONES	**SUPERFICIE m^2 (pi^2)**	***LARGEUR* m (pi)**			***PROFONDEUR* m (pi)**		
		Moyenne	***Ligne avant***	**Face au *cours d'eau*, *lac* ou *milieu humide***	**Hors corridor riverain**	**Dans corridor riverain**	
						Non Riverain	**Riverain**
Rurale en plan d'ensemble : **3.1-RUpe, 5.1.A-RUpe**	10 000 (107 643)	50 (164)	50 (164)	30(98)	----(6)	50 (164)(6)	75 (246)(6)

h) En supprimant sous le tableau nº 3, le nota bene et des 4 alinéa qu'il comprend. Des définitions ont été ajoutés pour couvrir ces termes.;

i) En supprimant dans la colonne « largeur ligne avant dans corridor riverain » les mots « corridor riverain »;

j) En ajoutant à la note 3 se rapportant au tableau nº 3, les deux alinéas suivants :

« De plus, pour les zones agricoles et agroforestières, seules les opérations situées en bordure des rues existantes au 4 janvier 1999 et des nouvelles rues publiques sont admissibles.

De plus pour les zones agroforestières, l'aliénation d'un lot ou d'une partie de lot par voie testamentaire ne permet pas d'augmenter le nombre de résidences déjà autorisées avant l'aliénation. »;

k) En ajoutant dans les cases correspondantes à la colonne « Superficie » et aux lignes « 1.2-RV, 3.3-RV » et « 7.12-RV », la note « 7 » en exposant;

l) En ajoutant dans les cases correspondantes aux colonnes « Profondeur – Hors corridor riverain » et « Profondeur -Dans le corridor riverain – Non riverain » et à la ligne de titre, la note « 8 » en exposant;

m) En ajoutant dans la section « Notes se rapportant au tableau nº 3 », les notes 7 et 8 qui se lisent comme suit :

« (7) Malgré la superficie minimale exigible pour les zones 1.2-RV, 3.3-RV et 7.12-RV, celle-ci est portée à 5 000 m^2 lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un paysage naturel d'intérêt supérieur, tel que montré à l'annexe III du règlement de zonage.

(8) La profondeur moyenne minimale est de 75 m lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un paysage naturel d'intérêt supérieur, tel que montré à l'annexe III du règlement de zonage. Cependant, la profondeur moyenne minimale pourrait être réduite à 60 m dans le cas où les lots projetés sont adjacents à un chemin existant pourvu que la superficie minimale requise soit respectée. »;

7. L'article 50 de ce règlement de lotissement, concernant l'assouplissement pour les lots situés dans une courbe, est modifié comme suit :

a) En ajoutant au 1er alinéa, les deux phrases suivantes : « Le superficie minimale des lots doit être respectée. Cette mesure d'assouplissement ne s'applique pas dans les zones A, Ac, AF1, AF2 et AF2c ».

8. L’article 52 de ce règlement de lotissement, concernant les dispositions particulières pour les lots riverains, est modifié comme suit :

   a) En remplaçant dans le 1er alinéa, les mots « à la date d’entrée en vigueur du présent règlement » par les mots « en date du 4 janvier 1999 »;

   b) En remplaçant dans le 1er alinéa, les mots « lac ou milieu humide » par les mots « ou lac »;

9. Il est inséré un nouvel article 53 dans ce règlement de lotissement, qui se lit comme suit :

   « **53 – Règles particulières de lotissement à l’intérieur des zones inondables**

   Seules sont autorisées les opérations cadastrales ayant pour objet de remembrer plusieurs lots, pourvu que le nombre de lots créés n’excède pas le nombre de lots existants, ou ayant pour objet d’agrandir un terrain adjacent à la zone inondable.

   Malgré ce qui précède, le lotissement est permis exclusivement dans les zones inondables de faible courant (20-100 ans) et aux conditions suivantes :

   1° Les lots créés ont frontage sur une rue publique ou privée existante conforme au 26 février 2016;

   2° Les constructions seront desservies par les réseaux d’utilité publique (égout et aqueduc). »;

10. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Lisette Maillé Mairesse	Manon Fortin Directrice générale et greffière-trésorière

Avis de motion	3 août 2026
Adoption d’un projet de règlement	3 août 2026
Avis de l’assemblée publique de consultation	6 août 2026
Assemblée de consultation	24 août 2026
Adoption du règlement	6 octobre 2026
Entrée en vigueur (certificat de la MRC)	5 novembre 2026
Avis public d’entrée en vigueur	10 novembre 2026